



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00028160

JAIME ORELLANA SAMPEDRO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

CONSIDERANDO:

Que el artículo 213 de la Constitución de la República establece que: *“las superintendencias son organismos técnicos de vigilancia, auditoría, intervención y control de las actividades económicas, sociales y ambientales, y de los servicios que prestan las entidades públicas y privadas, con el propósito de que estas actividades y servicios se sujeten al ordenamiento jurídico y atiendan al interés general. [...] Las facultades específicas de las superintendencias y las áreas que requieran del control, auditoría y vigilancia de cada una de ellas se determinarán de acuerdo con la ley.”*

Que el numeral 9 del artículo 10 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros tiene como atribución *“organizar y mantener el Catastro Público del Mercado de Valores”*.

Que el numeral 16 del artículo 10 y el numeral 11 del artículo 18 de la Ley de Mercado de Valores Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, determinan como atribución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, autorizar, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos, la inscripción y la cancelación de los entes, fideicomisos y encargos fiduciarios sujetos a la ley y a las normas generales expedidas por los organismos de regulación y control en las materias propias de su competencia.

Que el numeral 3, del artículo 11, del Capítulo I, del Título IV, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, establece que *“tratándose de los partícipes del mercado de valores no contemplados en los numerales anteriores, el representante legal del participante podrá solicitar la cancelación de la inscripción en el Registro del Mercado de Valores, la cual será autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros siempre y cuando con la misma no se ocasione a los participantes del mercado de valores”*.

Que el **FIDEICOMISO SUITES MEGAPLAZA** se constituyó por escritura pública celebrada el 08 de julio de 2009, ante la Ab. Roxana Ugotti de Portaluppi, Notaria Vigésima Sexta del Cantón Guayaquil, bajo la modalidad de fideicomiso mercantil de inmobiliario, con la intervención de: 1. La Compañía IVECO FINANCIAL INC. debidamente representada por su Presidente-Director el Sr. Cesar Mesa Maldonado a quien en adelante se denominará como la Constituyente A y/o Beneficiaria.; 2. La Compañía ACROBUSINESS INC. debidamente representada por su Apoderada, la señora Carolina Zunino Camacho a quien en adelante se denominará como la Constituyente B y/o Beneficiaria.; 3. El Fideicomiso Mercantil denominado FIDEICOMISO MEGAPLAZA debidamente representada por la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES a quien en adelante se denominará como la Constituyente C.; 4. La Compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES legalmente representada por su Gerente General, el señor Edgar Osorio Vaca, como la Fiduciaria.

Que, mediante escritura pública a los 11 días del mes de octubre de 2010, se celebró ante el Abogado Mario Baquerizo Gonzalez, Notaria Vigésimo Tercero del Cantón Guayaquil, la escritura pública de Reforma del **FIDEICOMISO SUITES MEGAPLAZA**, comparecen a dicho acto: 1. La Compañía IVECO FINANCIAL INC. debidamente representada por su Presidente-Director el Sr. Cesar Mesa Maldonado a quien en adelante se denominará como la Constituyente A y/o Beneficiaria.; 2. La Compañía ACROBUSINESS INC. debidamente representada por su Apoderada, la señora Carolina Zunino Camacho a quien en adelante se denominará como la Constituyente B y/o Beneficiaria.; 3. El Fideicomiso Mercantil denominado FIDEICOMISO MEGAPLAZA debidamente representada por la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES a quien en adelante se denominará como la Constituyente C.; 4. La Compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE



FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES legalmente representada por su Gerente General, el señor Edgar Osorio Vaca, como la Fiduciaria.

Que, mediante escritura pública a los 7 días del mes de febrero de 2011, se celebró ante el Doctor Javier Enrique Gonzaga Tama, Notaria Décimo Cuarta del Cantón Guayaquil, la escritura pública de Reforma del **FIDEICOMISO SUITES MEGAPLAZA**, comparecen a dicho acto: 1. La Compañía IVECO FINANCIAL INC. debidamente representada por su Presidente-Director el Sr. Cesar Mesa Maldonado a quien en adelante se denominará como la Constituyente A y/o Beneficiaria.; 2. La Compañía ACROBUSINESS INC. debidamente representada por su Apoderada, la señora Carolina Zunino Camacho a quien en adelante se denominará como la Constituyente B y/o Beneficiaria.; 3. El Fideicomiso Mercantil denominado FIDEICOMISO MEGAPLAZA debidamente representada por la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES a quien en adelante se denominará como la Constituyente C.; 4. La Compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES legalmente representada por su Gerente General, el señor Edgar Osorio Vaca, como la Fiduciaria.

Que, mediante escritura pública a los 14 días del mes de noviembre de 2011, se celebró ante la Doctora Jenny Ollague Beltran, Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, la escritura pública de Reforma, Adhesión del **FIDEICOMISO SUITES MEGAPLAZA**, comparecen a dicho acto: 1. La Compañía IVECO FINANCIAL INC. debidamente representada por su Presidente-Director el Sr. Cesar Mesa Maldonado a quien en adelante se denominará como la Constituyente A y/o Beneficiaria.; 2. La Compañía ACROBUSINESS INC. debidamente representada por su Apoderada, la señora Carolina Zunino Camacho a quien en adelante se denominará como la Constituyente B y/o Beneficiaria.; 3. El Fideicomiso Mercantil denominado FIDEICOMISO MEGAPLAZA debidamente representada por la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES a quien en adelante se denominará como la Constituyente C.; 4. La Compañía NERCOVIN S.A.. debidamente representada por su Gerente General, el Sr. Carlos Manzur Pérez, a quien en adelante se denominará como la Constituyente y/o Beneficiaria.; 5. La Compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES legalmente representada por su Gerente General, el señor Edgar Osorio Vaca, como la Fiduciaria.

Que, mediante escritura pública a los 6 días del mes de enero de 2012, se celebró ante el Abogado Mario Baquerizo Gonzalez, Notaria Vigésimo Tercera del Cantón Guayaquil, la escritura pública de Restitución del **FIDEICOMISO SUITES MEGAPLAZA**, comparecen a dicho acto: 1. La Compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES legalmente representada por su Apoderado Especial, el señor Fernando Guime Calero, como la Fiduciaria.

Que, mediante escritura pública a los 9 días del mes de abril de 2012, se celebró ante el Abogado Mario Baquerizo González, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, la escritura pública de Reforma del **FIDEICOMISO SUITES MEGAPLAZA**, comparecen a dicho acto: 1. La Compañía IVECO FINANCIAL INC. debidamente representada por su Presidente-Director el Sr. Cesar Mesa Maldonado a quien en adelante se denominará como la Constituyente A y/o Beneficiaria.; 2. La Compañía ACROBUSINESS INC. debidamente representada por su Apoderada, la señora Carolina Zunino Camacho a quien en adelante se denominará como la Constituyente B y/o Beneficiaria.; 3. El Fideicomiso Mercantil denominado FIDEICOMISO MEGAPLAZA debidamente representada por la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES a quien en adelante se denominará como la Constituyente C.; 4. La Compañía NERCOVIN S.A.. debidamente representada por su Gerente General, el Sr. Carlos Manzur Pérez, a quien en adelante se denominará como la Constituyente y/o Beneficiaria.; 5. La Compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES legalmente representada por su Gerente General, el señor Edgar Osorio Vaca, como la Fiduciaria.

Que, mediante escritura pública a los 6 días del mes de junio de 2012, se celebró ante el Doctor Humberto Flores Moya, Notaria Trigésimo Octava del Cantón Guayaquil, la escritura



pública de Constitución del **FIDEICOMISO MERCANTIL EN GARANTIA LAS CIMAS DOS**, comparecen a dicho acto: 1. Luis Fernando Gómez Carrión y María del Pilar Carrión Portaluppi de Gómez, a quien en adelante se denominará como la **ACREEDORA y/o PARTE BENEFICIARIA**.; 2. El señor Carlos Alberto Manzur Pérez a quien en adelante se denominará como **LA PARTE DEUDORA y/o LA PARTE CONSTITUYENTE**; 3. La compañía **NERCOVIN S.A.** debidamente representada Carlos Alberto Manzur Pérez, a quien en adelante se denominará como **LA CONSTITUYENTE DOS**; 4. La Compañía **ACROBUSINESS INC.** debidamente representada por su Apoderada, la señora Carolina Zunino Camacho; 5. La Compañía **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS** legalmente representada por su Vicepresidente Ejecutiva, la señora María de Lourdes Coronel Zambrano. Se constituyó con la finalidad de mantener la titularidad jurídica de los bienes y que estos bienes sirvan de garantía y su realización de segunda fuente de pago de las obligaciones garantizadas. Cuyo patrimonio autónomo estaba conformado por los derechos fiduciarios del Fideicomiso Suites Megaplaza “que comprenden el derecho a recibir 247.975,00 que le corresponden a la compañía **NERCOVIN S.A.** en dicho fideicomiso”.

Que, mediante escritura pública a los 13 días del mes de agosto de 2012, se celebró ante el Abogado Roger Arosemana Benites, Notaria Trigésimo Quinta del Cantón Guayaquil, la escritura pública de Hipoteca Abierta, Anticresis y Prohibición Voluntaria de Enajenar y Gravar que constituye el **FIDEICOMISO SUITES MEGAPLAZA**, comparecen a dicho acto: 1. El **FIDEICOMISO SUITES MEGAPLAZA** debidamente representado por su fiduciaria, la compañía **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES** legalmente representada por su Gerente General, el señor Edgar Osorio Vaca.

Que, mediante escritura pública a los 11 días del mes de julio de 2014, se celebró ante el Abogado Eduardo Alberto Falquez Ayala, Notaria Séptima del Cantón Guayaquil, la escritura pública de Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal que otorga el **FIDEICOMISO SUITES MEGAPLAZA**, comparecen a dicho acto: 1. El **BANCO PROMERICA S.A.** representado por su Apoderada General, la señora Lourdes Alina Muñoz Samudio de Arias, a quien en adelante se denominará como el **ACREEDOR y/o EL BANCO**; 2. El **FIDEICOMISO SUITES MEGAPLAZA** debidamente representado por su fiduciaria, la compañía **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES** legalmente representada por su Gerente General, el señor Edgar Osorio Vaca, a efecto de este contrato se la podrá denominar como **EL DEUDOR HIPOTECARIO**.

Que, mediante escritura pública a los 26 días del mes de enero de 2024, se celebró ante la Abogada María Tatiana García plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, la escritura pública de Liquidación de un fideicomiso mercantil irrevocable denominado **FIDEICOMISO SUITES MEGAPLAZA**, comparecen a dicho acto: 1. El **FIDEICOMISO SUITES MEGAPLAZA** debidamente representado por su fiduciaria, la compañía **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES** legalmente representada por su Apoderada Especial, la señora Karina Luisana Rodríguez Santana.

Que mediante comunicación de fecha 31 de enero de 2024, ingresada en el Centro de Atención al Usuario con trámite No. 12521-0041-24, la señora Karina Luisana Rodríguez Santana en calidad de Apoderado Especial de la compañía **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES**, solicitó y remitió documentación para la cancelación de inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO SUITES MEGAPLAZA**”.

Que mediante Oficio No. **SCVS-INMV-DNNF-2024-00120346-O** de fecha 21 de octubre de 2024, se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas del Informe Técnico No. **SCVS.INMV.DNNF.2024.068** del 7 de junio de 2024.

Que mediante comunicación de fecha 14 de noviembre de 2024, ingresada en el Centro de Atención al Usuario con trámite No. 12521-0041-24, la señora Angelica Rosado Cevallos en calidad de Procuradora Judicial de la compañía **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE**



FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, remitió la documentación de descargo al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00120346-O.

Que mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00013671-O de fecha 18 de febrero de 2025, se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas del Informe Técnico No. SCVS.INMV.DNNF.2025.034 del 18 de febrero de 2025.

Que mediante comunicación de fecha 6 de marzo de 2025, ingresada en el Centro de Atención al Usuario con trámite No. 12521-0041-24, la señora Angelica Rosado Cevallos en calidad de Procuradora Judicial de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, remitió la documentación de descargo al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00013671-O.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2025.138 del 18 de julio del 2025, donde se establece que la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES en su calidad de Fiduciaria y por ende, representante legal del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO SUITES MEGAPLAZA**”, ha cumplido con todas las formalidades establecidas en la ley, recomendando la aprobación de la cancelación de inscripción del referido fideicomiso en el Catastro Público del Mercado de Valores.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2025-0053 de fecha 10 de febrero de 2025.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la cancelación de inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO SUITES MEGAPLAZA**”, una vez que se cumpla con lo dispuesto en los siguientes artículos.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER que se publique el texto de la presente resolución en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER que el representante legal de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES publique la presente resolución en la página web de su representada al siguiente día hábil de la publicación referida en el artículo precedente.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER que se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución celebrada el 08 de julio de 2009, ante la Ab. Roxana Ugotti de Portalupi, Notaria Vigésima Sexta del Cantón Guayaquil; y, sienta la razón respectiva.

CUMPLIDO, vuelva el expediente.

COMUNÍQUESE.- Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 10 de septiembre del 2025.

JAIME ORELLANA SAMPEDRO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

MVCT/YLMS
Trámite: 12521-0041-24
RUC: 0992626836001